Acórdão do Tribunal da Relação de Évora

Processo: **85/25.7T8STB.E1**
Relator: **CRISTINA DÁ MESQUITA**
Descritores: **CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**
CONTRATO DE COMPRA E VENDA
REMUNERAÇÃO
Data do Acordão: **17-09-2026**
Votação: **UNANIMIDADE**
Texto Integral: **S**
Sumário:

1 – À luz do disposto no artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, de 08.03, não constitui um facto essencial – e como tal que não tinha de ser alegado pela autora na respetiva petição inicial – que a interessada na aquisição do imóvel dos réus/apelados tinha meios financeiros para a concretização do negócio, bastando, ao invés, que a autora tivesse alegado que a interessada angariada pela mediadora aceitou as condições do devedor, aceitação essa reveladora de um interesse efetivo na realização do negócio.
2 – *In casu* ficou demonstrado que a Autora se obrigou perante os réus a encontrar um destinatário para a realização de negócio jurídico de compra e venda do imóvel melhor identificados nos autos, pelo preço que ficou estipulado no contrato de mediação imobiliária, e que a autora/apelante encontrou um interessado na aquisição do bem imóvel dos réus que se dispôs a pagar o preço fixado para tal negócio no contrato de mediação imobiliária e que assinou, inclusive, uma proposta na qual até indicava a forma de obtenção do capital necessário ao pagamento do preço. Por conseguinte, a proposta recebida cumpria o único requisito fixado no contrato de medição imobiliária: o preço fixado.
3 – Tendo sido os réus que, já depois de lhes ter sido comunicada a proposta, desistiram do mesmo, a autora tem direito à remuneração que reivindicou através da presente ação.
(Sumário da Relatora)

Decisão Texto Integral:

Apelação n.º 85/25.7T8STB.E1
(2.ª Secção)

Relatora: Cristina Dá Mesquita
Adjuntas: Maria Isabel Calheiros
Maria Domingas Simões

Acordam as Juízas do Tribunal da Relação de Évora:

I. RELATÓRIO

I.1.

(…)-Angariação Imobiliária, Unipessoal, Lda., autora na ação declarativa de condenação com processo comum ordinário que moveu a (…) e a (…), interpôs recurso da sentença proferida pelo Juízo Local Cível de Setúbal, Juiz 1, do Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal, o qual julgou totalmente improcedente, por não provada, a ação e, em conformidade, absolveu os réus de tudo quanto foi peticionado.
Na ação a autora peticionou que o tribunal condenasse os réus a pagarem-lhe, a título de remuneração prevista no contrato de mediação imobiliária outorgado entre eles, a quantia de € 15.682,50, bem como os respetivos juros de mora calculados à taxa legal e contados desde 09.08.2024, até efetivo e integral pagamento.
Como fundamento da sua pretensão a autora alegou, em síntese, o seguinte: celebrou com os réus, em regime de exclusividade, um contrato de mediação imobiliária; nos termos da cláusula 5ª, n.º 2.1., do referido contrato, a remuneração acordada corresponderia à percentagem de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio viesse a ser efetivamente concretizado, acrescido de IVA à taxa legal em vigor; a autora procedeu à promoção do imóvel dos réus e foi feita uma proposta para a respetiva aquisição, pela sra. (…), pelo preço fixado pelo Réus no contrato de mediação imobiliária, da qual a autora deu conhecimento aos demandados; mediante email datado de 17.07.2024 os réus transmitiram à autora que afinal já não pretendiam vender o seu imóvel; a autora interpelou os réus para procederem ao pagamento da totalidade da remuneração que lhe era devida, o que eles não fizeram até à data.
Os réus foram citados, mas não contestaram.
De seguida, foi proferida a sentença objeto do presente recurso.

I.2.

As alegações da recorrente culminam com as seguintes conclusões:
«1. A Decisão *a quo* encontra a respetiva fundamentação, entre outros, no facto de que deveria a Recorrente ter alegado que o interessado angariado dispunha de fundos financeiros imediatos que o habilitassem a pagar o preço ou, em alternativa, que disporia dos mesmos aquando da projetada celebração da compra e venda e que, não tendo a ora Recorrente alegado tal facto (considerando a Sentença recorrida que tal facto era essencial):

a. não poderia o Tribunal *a quo* ter convidado a ora Recorrente a aperfeiçoar o respetivo articulado, de forma a trazer o referido facto à causa de pedir;
b. não poderia a ação proceder, por entender o Tribunal *a quo* que o referido facto era um requisito de aplicabilidade do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013.
2. No caso concreto, a norma jurídica em crise é, entre outros, a resultante do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013.
3. Os requisitos de preenchimento da referida norma jurídica são, salvo melhor entendimento, três:
a. Deve existir um contrato de mediação (imobiliária) vigente entre as partes;
b. O referido contrato deve ter sido celebrado em regime de exclusividade;
c. O negócio visado pelo contrato de mediação não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel.
4. Nenhum outro requisito resulta da referida disposição legal de que dependa o direito da empresa de mediação imobiliária a receber a remuneração convencionada com os seus clientes.
5. A ora Recorrente alegou (e foi dado provado) a existência de um contrato de mediação imobiliária, que o contrato foi celebrado em regime de exclusividade, que o negócio visado pelo contrato de mediação não se concretizou por causa imputável aos seus clientes, designadamente quando alegou que:
a. 7. Foi feita uma proposta para aquisição do imóvel dos Réus, no dia 02/07/2024, pela sra. D. (…), pelo preço fixado pelos Réus no CMI, da qual a Autora deu conhecimento aos Réus, cfr. docs. n.º 3 e 4, que se juntam.
b. 8. Todavia, nos termos de *email* remetido pelos Réus à Autora, datado de 17/07/2024, os Réus vieram transmitir à Autora que, afinal, já não pretendiam vender o seu imóvel, nos seguintes termos:
"*Em relação ao negócio a após a nossa última conversa e depois de uma conversa familiar uma vez que as condições iniciais de poder ficar na casa até inicio do ano se alteraram e o Pedro sabe que era uma condicionante uma vez que iria construir como lhe havia dito.*
A questão da venda era uma oportunidade boa mas não posso por em causa o bem estar da minha família durante estes meses e mais, sem ter e após auscultação de mercado grandes condições para alugar uma casa na minha zona que nunca poderia ser fora do nosso raio que estamos inseridos.
Assim sendo peço a sua melhor atenção para aquilo que exponho para não avançarmos com o negócio", cfr. doc. n.º 3, que se junta.
9. Os motivos que levaram a que os Réus tivessem desistido de proceder à venda do seu imóvel não são imputáveis à Autora.
10. Uma vez que, como referido e perante os factos ora vertentes, a remuneração devida pelos Réus à Autora passou a ser devida a partir do momento em que o negócio objeto do CMI não se concretizasse por causa imputável aos Réus (…).
6. A ora Recorrente cuidou de juntar à Petição Inicial, para prova documental dos factos que alegava, o doc. 4, que se compõe de proposta escrita, datada de 02/07/2024, assinada pelo interessado na compra do imóvel dos Recorrentes, indicando a sua intenção de comprar o imóvel dos Recorrentes pelo preço por estes pretendido e a proveniência dos fundos necessários à concretização do referido negócio.
7. A ora Recorrente mais cuidou de juntar à Petição Inicial, para prova documental dos factos que alegava, o doc. 3, que se compõe de um conjunto de emails trocados entre as partes, designadamente um email datado de 02/07/2024, enviado pela Recorrente aos Recorridos, dando conhecimento da proposta apresentada pelo interessado na compra do imóvel.
8. Salvo melhor entendimento, a Recorrente alegou (e provou) todos os factos essenciais necessários ao preenchimento dos requisitos de que dependia o recebimento da remuneração acordada com os Recorridos, no âmbito do contrato de mediação imobiliária em crise.
9. Todavia, o Tribunal *a quo* propugnou que a falta de concretização do negócio visado por causa imputável aos ora Recorridos – enquanto requisito do recebimento da remuneração pela Recorrente, nos termos do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013 – dependia da alegação, pela Recorrente, de que o interessado na compra do imóvel dispusesse de fundos suficientes para a conclusão do referido negócio.
10. Discorda-se de tal entendimento, na medida em que tal alegação não constituiria, *per se*, um facto essencial carecedor de alegação e prova.
11. Constituiria, isso sim, um facto complementar ou, quando muito, um facto instrumental, através do qual seria feita a prova do facto essencial (ou seja, que o negócio visado pelo contrato de mediação não se concretizou por causa imputável ao cliente proprietário do bem imóvel), demonstrando-o indiretamente.
12. Entendesse o Tribunal *a quo* que as alegações de que:
a. foi feita uma proposta para aquisição do imóvel dos Recorridos;

b. a Recorrente deu conhecimento da mesma aos Recorridos;
c. a proposta foi apresentada no dia 02/07/2024, pelo preço fixado pelos Recorridos no contrato de mediação;
d. os Recorridos transmitiram à Recorrente, nos termos de *email* remetido pelos mesmos em 17/07/2024, que, afinal, já não pretendiam vender o seu imóvel; e entendesse o Tribunal *a quo* que a prova documental apresentada pela ora Recorrente em que:
e. [docs. n.º 3 e 4 da Petição Inicial] se comunica aos Recorridos da existência da referida proposta e de seus termos, mais sendo indicado – pela própria interessada na compra do imóvel – que dispunha de fundos para a aquisição do mesmo;
f. [doc. n.º 4 da Petição Inicial] se comunica aos Recorridos, em 02/07/2024, o agendamento de contrato-promessa de compra e venda do seu imóvel para o dia 08/07/2024 e mais lhes é pedido o envio de documentação necessária para o efeito e confirmação das condições do negócio visado;
g. [doc. n.º 4 da Petição Inicial] se pergunta aos Recorridos, em 15/07/2024, o porquê de terem deixado de responder às tentativas de comunicação da Recorrente e, bem assim, quanto à sua posição a respeito do negócio visado;
h. [doc. n.º 4 da Petição Inicial] são os Recorridos que, em 17/07/2024, em resposta à Recorrente, informam (genericamente) não terem condições para concluir o negócio visado e mais pedem para "não avançarmos com o negócio";
não eram suficientes enquanto alegação do facto essencial de que "o negócio visado pelo contrato de mediação não se concretizou por causa imputável ao cliente proprietário do bem imóvel".
13. Sempre deveria ter pedido o Tribunal *a quo*, em obediência ao Princípio da Cooperação (artigo 7.º, n.º 1 e 2, do CPC), ao seu Dever de Gestão Processual (artigo 6.º, n.º 1 e 2, do CPC) e, acima de tudo, à sua obrigação de convite ao aperfeiçoamento dos articulados prevista pelo artigo 590.º, n.º 4, do CPC, que a ora Recorrente **produzisse** factos instrumentais, complementares ou concretizadores, que provassem o referido facto essencial, designadamente, entre outros, aqueles que entendesse serem necessários para que o Tribunal se convencesse de que a causa da não concretização do negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária era, efetivamente, imputável aos Recorridos.
14. Ou, pelo mínimo, deveria o Tribunal *a quo* ter permitido à Recorrente a produção de prova adicional – designadamente de prova testemunhal –, de onde pudessem resultar os referidos factos instrumentais, uma vez que o interessado na compra do imóvel, (…), se encontrava já arrolado com a Petição Inicial.
15. Não o fez, apesar de ser indesmentível que a Recorrente alegou que "o negócio visado pelo contrato de mediação não se concretizou por causa imputável ao cliente proprietário do bem imóvel".
16. Ao preterir o seu dever, nos termos do artigo 6.º, n.º 1 e 2, do CPC, de adoção dos mecanismos de simplificação e agilização processual que garantissem a justa composição do litígio, designadamente compatibilizando o regime do artigo 567.º, n.º 2, do CPC com a necessidade de convidar a ora Recorrente a produzir os factos instrumentais, complementares ou concretizadores do facto essencial já descrito, nos termos do artigo 590.º, n.º 2, alínea b) e n.º 4, do CPC.
17. Ao elevar um putativo facto instrumental ou complementar à categoria de facto essencial, num exercício de interpretação extensiva (a tal ponto que se diria corretiva abusiva, arbitrária ou mesmo *contra legem*) da norma legal contida pelo artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, sem para tanto cuidar de ouvir previamente a ora Recorrente a esse respeito, em manifesta violação do núcleo essencial do Princípio da Cooperação, designadamente no que respeita aos comandos resultantes do artigo 7.º, n.º 1 e 2, do CPC. **18.** E ao preterir o regime previsto pelo já referido artigo 590.º, n.º 2, alínea b) e n.º 4, do CPC, que veio pôr termo à discussão que vinha existindo, por referência ao artigo 580.º, nº. 3, do CPC de 1961, acerca da natureza do despacho destinado ao aperfeiçoamento dos articulados, ficando agora claro o seu carácter vinculado, arredando a possibilidade de o juiz optar entre proferir ou não tal despacho.
19. Incorreu-se em nulidade processual, pela inobservância de um ato prescrito na Lei, que se repercutiu no exame e decisão da causa, nos termos e para os efeitos do artigo 195.º, n.º 1, do CPC.
20. A referida nulidade deverá importar nos termos do artigo 195.º, n.º 2, do CPC a anulação da Sentença proferida, devendo ser a Recorrente convidada ao aperfeiçoamento da sua Petição Inicial, prevista pelo artigo 590.º, n.º 4, do CPC, de forma a que a mesma possa produzir em juízo os factos instrumentais, complementares ou concretizadores, que provem, complementem ou concretizem o facto essencial que é requisito do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2015.
Do Erro no Julgamento (*error juris*)
21. Não pode a Recorrente concordar com o Tribunal *a quo* quando o mesmo propugna que

a falta de concretização do negócio visado por causa imputável aos ora Recorridos – enquanto requisito do recebimento da remuneração pela Recorrente, nos termos do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013 – depende da alegação, pela Recorrente, de que o interessado na compra do imóvel dispunha de fundos suficientes para a conclusão do referido negócio.
22. Não pode a Recorrente concordar que a alegação de que o interessado na compra do imóvel dispunha de fundos suficientes para a conclusão do referido negócio seria sempre um facto essencial a integrar a causa de pedir, sob pena de, não sendo o mesmo alegado e provado, não poderia proceder o direito invocado pela Recorrente.
23. O motivo da referida discordância radica, desde logo, no preceituado pelo artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013: É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel.
24. Onde o texto legal prevê que os requisitos para que seja devida a remuneração acordada são:
a. A existência de um contrato de mediação (imobiliária) vigente entre as partes;
b. A celebração do referido contrato em regime de exclusividade;
c. Que negócio visado pelo contrato de mediação não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel;
A Sentença *a quo*, em resultado do exercício interpretativo aí expendido, acrescenta outros dois requisitos, a saber:
d. Que o interessado na compra do imóvel tenha demonstradas condições financeiras de honrar o contrato;
e. Que a não concretização do negócio se deva exclusivamente a causa imputável ao cliente proprietário (não podendo com essa causa concorrer, entre outras, com a verificação posterior de que o interessado não reunia as condições necessárias para adquirir o imóvel).
25. Não é de admitir que os requisitos adicionais resultantes da interpretação que o Tribunal *a quo* faz do preceituado pelo artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013 possam representar um tal afastamento do texto legal, que elevem à categoria de factos essenciais da causa de pedir a alegação de que o interessado tinha condições económicas para adquirir o imóvel em crise ou que a responsabilidade pela não concretização do negócio visado não era partilhada com outros.
26. A Lei é clara: no âmbito de contratos de mediação imobiliária em regime de exclusividade, a remuneração é devida quando o negócio visado não se concretize por causa imputável ao vendedor.
27. São estes os factos essenciais que devem integrar a causa de pedir; eram estes os factos a serem alegados pela Recorrente e a serem contraditados pelos Recorridos.
28. Mal andaríamos se, na sequência do exercício interpretativo do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, fosse admissível a elevação a factos essenciais da causa de pedir todas e quaisquer circunstâncias que pudessem obstar à concretização do negócio pelo interessado angariado pela empresa de mediação imobiliária.
29. A Recorrente alegou, tendo tais factos ficado assentes, que o negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária que celebrou com os Recorridos não se concretizou por causa imputável aos Recorridos.
30. Tal facto essencial, ao resultar provado, deveria ter determinado a procedência da ação proposta, em virtude de se encontrarem reunidos os pressupostos de que o artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013 faz depender o recebimento da remuneração da Recorrente, nos casos em que o negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária não se concretizasse.
Assim,
31. Por enfermar de erro de julgamento em virtude de má aplicação da Lei, que afeta a Decisão recorrida, deverá a mesma ser revogada e substituída por outra, que proceda à devida aplicação da Lei.
Erro de Julgamento (*error facti*)
32. A Sentença *a quo* considerou assentes os factos alegados pela Autora, sendo que, todavia, omitiu dos factos provados factos instrumentais, que resultavam da prova que a ora Recorrente produziu mediante os documentos n.º 3 e 4 da Petição Inicial e que, atendendo aos requisitos de que o Tribunal *a quo* entende depender a verificação de que o negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária não se concretizou por causa imputável aos Recorridos, eram cruciais para a boa decisão da causa.
Designadamente,
33. O doc. n.º 4 é uma proposta escrita, datada de 02/07/2024, assinada por (…), em que a mesma declara pretender comprar o imóvel que os Recorridos então pretendiam vender, pelo preço pretendido pelos Recorridos nos termos do contrato de mediação (doc. n.º 1 da Petição Inicial).

34. A referida (…) mais indicava que o pagamento do preço do imóvel seria feito com recurso a capitais próprios e a financiamento bancário a obter junto da "…", sendo o financiamento no montante de € 60.000,00 e o remanescente do preço de € 255.000,00, com recurso a capitais próprios.
35. Mais se dispunha a entregar aos Recorridos € 25.500,00 a título de sinal, montante este que se encontrava dentro dos capitais próprios que declarou deter.
36. Já do doc. n.º 3, que é um conjunto de *emails* trocados entre as partes, resulta:
a. Que em 02/07/2024, na mesma data da elaboração do doc. n.º 4, a Recorrente transmitiu aos Recorridos os termos constantes da proposta apresentada por (…), propôs-lhes "*Assinatura do contrato promessa na próxima segunda feira, dia 8 na nossa agência (…)*" e solicitou-lhes o envio de documentação em falta;
b. Que em 15/07/2024, após aguardar 13 dias por uma resposta dos Recorridos, a Recorrente enviou novo *email* informando que ainda aguardava pela *"(…) vossa posição acerca do negócio combinado e aceite por ambas as partes*", mais conferindo um prazo de cinco dias úteis para celebração imediata de contrato-promessa de compra e venda do imóvel e agendamento do negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária;
c. Que, em 17/07/2024, estando o contrato de mediação imobiliária plenamente vigente e não existindo qualquer indício de que o negócio visado não se pudesse concretizar por causa não imputável aos Recorridos, os Recorridos enviaram email à Recorrente informando-a de que não pretendiam avançar com o negócio.
37. Todos estes factos resultantes dos docs. n.º 3 e 4 e reputados cruciais para a boa decisão da causa, deveriam ter sido carreados para a Sentença ora recorrida.
Pelo que,
38. Nos termos dos artigos 640.º, n.º 1 e 5.º, n.º 2, alíneas a) e b), todos do CPC, desde já se impugna a matéria de facto, devendo na mesma passar a incluir-se os factos resultantes dos docs. 3 e 4 juntos com a Petição Inicial (nunca impugnados), designadamente os seguintes:
a. O doc. n.º 4 é uma proposta escrita, datada de 02/07/2024, assinada por (…), em que a mesma declara pretender comprar o imóvel que os Recorridos então pretendiam vender, pelo preço pretendido pelos Recorridos nos termos do contrato de mediação;
b. A referida (…) mais indicava que o pagamento do preço do imóvel seria feito com recurso a capitais próprios e a financiamento bancário a obter junto da "…", sendo o financiamento no montante de € 60.000,00 e o remanescente do preço de € 255.000,00, com recurso a capitais próprios.
c. Mais se dispunha a entregar aos Recorridos € 25.500,00 a título de sinal, montante este que se encontrava dentro dos capitais próprios que declarou deter.
d. Em 02/07/2024, na mesma data da elaboração da proposta por (…), a Recorrente transmitiu aos Recorridos os termos constantes da proposta apresentada por (…), propôs-lhes "Assinatura do contrato promessa na próxima segunda-feira, dia 8, na nossa agência (…)" e solicitou-lhes o envio de documentação em falta;
e. Em 15/07/2024, após aguardar 13 dias por uma resposta dos Recorridos, a Recorrente enviou novo *email* informando que ainda aguardava pela "(…) vossa posição acerca do negócio combinado e aceite por ambas as partes", mais conferindo um prazo de cinco dias úteis para celebração imediata de contrato-promessa de compra e venda do imóvel e agendamento do negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária;
f. Em 17/07/2024, estando o contrato de mediação imobiliária plenamente vigente e não existindo qualquer indício de que o negócio visado não se pudesse concretizar por causa não imputável aos Recorridos, os Recorridos enviaram *email* à Recorrente informando-a de que não pretendiam avançar com o negócio.
39. Sendo os referidos factos instrumentais levados à matéria de facto, impor-se-á (ainda que com o quadro de requisitos de preenchimento do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013 definido pelo Tribunal *a quo* e com o qual não se concorda) decisão diversa daquela que foi proferida, porquanto deverá considerar-se provado que a interessada na aquisição do imóvel declarou que dispunha de meios económicos para concretizar o aludido negócio e, bem assim, que a única declaração de perda de intenção na concretização do negócio partiu dos Recorridos, sendo exclusivamente a eles imputável essa mesma falta de concretização.
40. Pelo que desde já se requer, nos termos e para os efeitos do artigo 662.º, n.º 1, do CPC, a consequente alteração da matéria de facto e a substituição da Decisão proferida por outra que com aquela se conforme.
Nestes termos, nos melhores de Direito e sempre com o V. douto suprimento, deverá o presente Recurso proceder, importando assim a revogação da Decisão ora recorrida e a substituição da mesma por outra, da qual sejam expurgados os vícios ora identificados, assim se fazendo a costumada Justiça».

I.3.

Não houve resposta às alegações de recurso.

O recurso foi recebido pelo tribunal *a quo*.

Corridos os vistos em conformidade com o disposto no artigo 657.º, n.º 2, do Código de Processo Civil (CPC) cumpre decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO
II.1.
As conclusões das alegações de recurso (cfr. *supra* I.2) delimitam o respetivo objeto de acordo com o disposto nas disposições conjugadas dos artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, ambos do CPC, sem prejuízo das questões cujo conhecimento oficioso se imponha (artigo 608.º, n.º 2 e artigo 663.º, n.º 2, ambos do CPC), não havendo lugar à apreciação de questões cuja análise se torne irrelevante por força do tratamento empreendido no acórdão (artigos 608.º, n.º 2, e 663.º, n.º 2, do CPC).

II.2.
As questões a decidir são as seguintes:
1 – Avaliar se ocorreu nulidade processual.
2 – Avaliar r se ocorreu erro de julgamento de facto.
3 – Avaliar se ocorreu erro de julgamento de direito.

II.3.
FUNDAMENTAÇÃO
II.3.1.
FACTOS
II.3.1.1.
Factos provados
O tribunal de primeira instância julgou provados, por falta de contestação, «*os factos alegados pela Autora*», os quais são os seguintes:
«1. No dia 27/06/2024, a Autora e os Réus celebraram um Contrato de Mediação Imobiliária (CMI), através do qual a Autora se obrigou a encontrar um destinatário para a realização de negócio jurídico de compra e venda, pelo preço de € 255.000,00, que tivesse por objeto a fração autónoma destinada a habitação sita na Rua (…), n.º 18, 2º-A, em (…), concelho de Palmela, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo (…) da freguesia de (…), tendo os Réus declarado serem legítimos proprietários do mesmo e mais tendo declarado que, sobre o referido imóvel, se encontrava inscrita hipoteca pelo valor de € 65.000,00, pelo preço de € 180.000,00 (cento e oitenta mil euros), nos termos das cláusulas 1ª, 2ª e 3ª do referido CMI, cfr. docs. n.º 1 e 2, que se juntam.
2. O CMI foi assinado de forma livre e perfeitamente esclarecida por ambas as partes, tendo o sr. (…), por parte da Autora, procedido à explicação dos termos do referido contrato.
3. Designadamente, entre outros, e uma vez que o CMI foi celebrado – nos termos da cláusula 4.ª, n.º 1 do mesmo – em regime de exclusividade, foi explicado pelo sr. (…) que, através da celebração do contrato, os Réus cometiam a promoção do negócio jurídico de compra e venda do referido imóvel apenas à Autora, sendo que, a remuneração acordada nos termos do contrato seria igualmente devida à Autora nos casos em que esse mesmo negócio não se concretizasse por causa imputável aos Réus, cfr. doc. n.º 1.
4. (…)
5. A remuneração acordada entre as partes era, nos termos da cláusula 5ª, n.º 2.1, do referido contrato, a correspondente à percentagem de 5% calculada sobre o preço pelo qual o negócio viesse a ser efetivamente concretizado, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, não podendo em qualquer caso a remuneração ser inferior a € 5.000,00, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, cfr. doc. n.º 1.
7. Foi feita uma proposta para aquisição do imóvel dos Réus, no dia 02/07/2024, pela sra. (…), pelo preço fixado pelos Réus no CMI, da qual a Autora deu conhecimento aos Réus, cfr. docs. n.º 3 e 4, que se juntam.
8. Todavia, nos termos de *email* remetido pelos Réus à Autora, datado de 17/07/2024, os Réus vieram transmitir à Autora que, afinal, já não pretendiam vender o seu imóvel, nos seguintes termos:
"*Em relação ao negócio a após a nossa última conversa e depois de uma conversa familiar uma vez que as condições iniciais de poder ficar na casa até início do ano se alteraram e o (...) sabe que era uma condicionante uma vez que iria construir como lhe havia dito. A questão da venda era uma oportunidade boa mas não posso por em causa o bem estar da minha família durante estes meses e mais, sem ter e após auscultação de mercado grandes condições para alugar uma casa na minha zona que nunca poderia ser fora do nosso raio que estamos inseridos. Assim sendo peço a sua melhor atenção para aquilo que exponho para não avançarmos com o negócio",* cfr. doc. n.º 3, que se junta.
9. (…)
10. (…) a Autora interpelou os Réus, em 09/08/2024, por correio eletrónico e em resposta a mensagem de correio eletrónico dos Réus, para, no prazo de 10 dias contados do envio do

referido *email*, procederem ao pagamento da totalidade da remuneração que lhe era devida por conta dos serviços por si prestados, pelo montante de € 12.750,00, a que acresce IVA à taxa legal em vigor, para um montante global de € 15.682,50, cfr. doc. n.º 3, que se junta.
11. Os Réus não deram qualquer resposta à interpelação da Autora ou tão-pouco procederam ao pagamento da remuneração devida à mesma».

II.4.
Apreciação do objeto do recurso
II.4.1.
Nulidade processual
A sentença objeto de recurso concluiu não existir o direito à remuneração da autora, ora apelante, na qualidade de mediadora, nos termos do disposto no artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, de 08.03 porque aquela não alegou – e, consequentemente, não provou – um facto que o julgador *a quo* considerou ser essencial para a procedência da ação, a saber, que «*o interessado dispunha de fundos que o habilitassem a pagar o preço ou, em alternativa, que disporia dos mesmos aquando da projetada celebração da compra e venda*».
Na perspetiva do julgador de primeira instância aquele facto é constitutivo do direito que a autora se arroga, pelo que tinha de ser por aquela alegado (e provado), não podendo essa alegação ser suprida através de um convite ao aperfeiçoamento. Consequentemente, a falta de alegação do mesmo pela autora e, consequentemente, a sua falta de prova, ditaram a improcedência da ação.
Diz a apelante no seu recurso que «a lei é clara: no âmbito dos contratos de mediação imobiliária em regime de exclusividade a remuneração é devida quando o negócio visado não se concretize por causa imputável ao vendedor, prevendo a lei como requisitos para que seja devida a remuneração acordada entre as partes *apenas* que i. tenha sido outorgado entre as partes um contrato de mediação imobiliária que esteja vigente; ii. o referido contrato tenha sido celebrado em regime de exclusividade; e iii. o negócio visado pelo contrato de mediação não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel. Alegação que foi feita pela autora». Pelo que, na sua perspetiva, o facto julgado "*essencial*" pelo tribunal recorrido – *o interessado dispunha de fundos que o habilitassem a pagar o preço ou, em alternativa, que disporia dos mesmos aquando da projetada celebração da compra e venda* – não reveste tal qualidade, sendo, eventualmente, um facto complementar ou instrumental do facto essencial traduzido no seguinte: *o negócio visado pelo contrato de mediação não ocorreu por causa imputável aos réus.*
Assim sendo, na perspetiva da apelante impunha-se ao julgador *a quo* proferir despacho de aperfeiçoamento de molde a permitir à Autora a alegação de tais factos; e, não o tendo feito, mas tendo, ao invés, proferido de imediato sentença, julgando a ação improcedente, ocorre uma nulidade processual prevista no artigo 195.º do Código de Processo Civil.
Vejamos.
À luz do artigo 195.º, n.º 1, do Código de Processo Civil[1], salvo se a lei dispuser diferentemente, a *prática de um ato que a lei não admita ou a omissão de um ato ou de uma formalidade prescrita pela lei* – só gera uma nulidade (processual) *se a prática do ato inadmissível ou a omissão de ato/formalidade prescrita* ***influir no exame ou na decisão da causa****, isto é, na sua instrução, discussão ou julgamento*[2].
A prolação de despacho de aperfeiçoamento ao abrigo do disposto no artigo 590.º, n.º 2, alínea b) e n.º 3, do Código de Processo Civil é um poder-dever do tribunal e não uma mera faculdade, pelo que a respetiva omissão pode gerar uma nulidade processual prevista no artigo 195.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, ainda que ocorra, como é o caso em apreço, uma situação de *revelia operante*, isto é, num caso em que a falta de contestação dos réus teve como efeito a confissão dos factos articulados pela autora, tal como estabelece a parte final do n.º 1 do artigo 567.º do Código de Processo Civil.
No caso *sub judice* a (necessidade de) prolação de despacho de aperfeiçoamento pressupõe uma prévia determinação dos *requisitos* de que depende o recebimento da remuneração acordada entre as partes no contrato de mediação imobiliária prevista no artigo 19.º, n.º 2, da **Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro**, diploma que aprovou o regime jurídico da atividade de mediação imobiliária.
Estatui aquele preceito legal, epigrafado *Remuneração da empresa*, o seguinte:
«1 – A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra.
2 – É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel.»

A propósito do n.º 2 do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013 escreveu Higina Castelo[3] o seguinte: *«(…) a norma em causa determina que, no contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade, com o proprietário do bem imóvel ou com o arrendatário trespassante, se o contrato não se concretizar por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, esta tem direito à remuneração. Esta norma, que em substância vem dos dois regimes anteriores (artigo 18.º, n.º 2, alínea b), do D/L n.º 211/2004, e artigo 19.º, n.º 3, alínea a), do D/L 77/99), introduziu na disciplina contratual uma diferença significativa relativamente ao regime geral do contrato de mediação visado pelo exercício da mediação. No regime geral, não se celebrando o contrato visado, ainda que por causa imputável ao cliente, não nasce o direito à remuneração, pois o cliente mantém intacta a sua liberdade de contratar (balizada apenas, nos termos gerais, perante o terceiro, pelo dever de boa fé nas negociações). Tendo sido estipulada uma cláusula de exclusividade num contrato de mediação imobiliária celebrado com o proprietário ou arrendatário trespassante, o panorama altera-se. Neste caso, a remuneração da mediadora não depende do evento futuro e incerto constituído pela celebração do contrato visado, quando este evento não se concretize por causa imputável ao cliente. A remuneração da mediadora depende aqui quase unicamente do cumprimento da sua obrigação e do sucesso desta. (…)* ***a aplicação da norma contida neste n.º 2 implica, mais que a prova do cumprimento da obrigação do mediado – diligências no sentido de obtenção de um interessado – a prova do sucesso desse cumprimento que satisfaz o interesse do credor – efetiva obtenção de um interessado, genuinamente interessado e pronto a celebrar o contrato nos moldes em que foi concebido no âmbito do contrato de mediação***» (negritos nossos).

Também a propósito da remuneração da mediadora no caso de existência de cláusula contratual de exclusividade diz Fernando Batista de Oliveira[4] o seguinte: «*Na hipótese prevista no artigo 19.º, n.º 2, da Lei 15/2013, para haver direito à remuneração não se exige a violação da cláusula de exclusividade, bastando que a mediadora tenha exercido atividade de mediação sem ter conseguido conduzir à celebração do contrato visado por causa imputável ao seu cliente. Porém, também aqui o princípio (ou regra) a seguir é sempre este: para que o direito à indemnização se possa efetivar é sempre imperioso que* ***a mediadora prove que (efetivamente) angariou cliente (destinatário) genuinamente interessado*** *na celebração do negócio. Ou seja, pressuposto da aplicabilidade da norma é que o contrato visado* ***esteja em vias de se concretizar****.* ***Sem este pressuposto nunca se poderá verificar o pressuposto seguinte que faria nascer o seu direito à remuneração: que o negócio não se celebrou "por causa imputável ao cliente" da mediadora***.» E, em nota de rodapé, aduz o mesmo autor o seguinte: «*A atividade do mediador não se basta, portanto, em encontrar um "interessado" – adjetivo suscetível de ser identificado com um "curioso" -, antes vai para além disso. Aliás, só se compreende a solução legislativa de fazer o cliente do mediador pagar uma comissão por um negócio que não se concretizou quando se possa concluir que o estádio/fase em que ocorreu a frustração do negócio visado o justifica. Além disso, esta previsão normativa – enquadrável num quadro de responsabilidade civil do cliente – tem como propósito ressarcir o mediador, colocando-o na situação em que estaria se não fosse a conduta culposa daquele (artigo 562.º do Código Civil). Mas, então, para tal seria necessário concluir que o mediador estaria no momento da ocorrência do facto em condições de auferir a comissão ajustada. O que significa, a contrario, que se não pode reconhecer ao mediador o direito à retribuição quando tão somente tenha obtido um potencial destinatário no negócio, i. e, alguém que se mostre interessado em celebrá-lo, é certo, mas que não tenha anuído ainda a fazê-lo com a integralidade dos propósitos delineador pelo cliente do mediador*» (sublinhado nosso).

Também na jurisprudência, escreveu-se no sumário do **acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 03.07.2014**[5] o seguinte: «*Para que exista, nesta hipótese, direito a remuneração, é exigível, todavia, que o negócio esteja não somente perspetivado, mas acertado, isto é, que haja um interessado efetivo para o mesmo, que aceite as condições do vendedor, o qual se vem a frustrar por recusa do cliente*»; e do **Acórdão do STJ de 19.06.2019**[6] extrai-se o seguinte trecho: *«Concluindo-se que a autora, na sua qualidade de mediadora imobiliária, levou a cabo as diligências tendentes a alcançar a finalidade do contrato,* ***angariando, no período de vigência do mesmo, pessoa genuinamente interessada na aquisição dos imóveis nas condições – designadamente de preço – pretendidas e aceites pela cliente, ora ré, sendo que só por razões exclusivamente imputáveis a esta, o negócio visado no dito contrato não se concretizou,*** *tendo em consideração as cláusulas do contrato e o disposto no artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, de 08-02 (Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária),* ***assiste o direito à remuneração acordada***» (negritos nossos).

Em face do que acabamos de referir, somos do entendimento de que não constitui um facto essencial que a interessada na aquisição do imóvel dos réus/apelados tivesse meios financeiros para a concretização do negócio. Com efeito, o mediador não está obrigado a diligenciar pela concretização do negócio, a qual, de facto, pressupõe, nomeadamente, que o interessado disponha de capacidade financeira para pagar o preço fixado para aquisição do bem imóvel; *a*

mediadora está apenas vinculada a diligenciar pela procura (divulgando, publicitando e promovendo o bem imóvel), em nome dos seus clientes, de destinatários efetivamente interessados na realização do negócio, ou seja, de terceiros que se mostrem dispostos a aceitar as condições do negócio estipuladas no contrato de mediação imobiliária, nomeadamente o preço ali fixado.
Dito isto, no caso em apreço, a autora alegou que no decurso das diligências que efetuou, «foi feita uma proposta para aquisição do imóvel dos Réus, no dia 02/07/2024, pela sra. (…), pelo preço fixado pelos Réus no CMI», factualidade reveladora da angariação, pela autora, dum cliente **"***genuinamente interessado"* na celebração do negócio em causa nos autos.
Assim sendo, a prolação de despacho de aperfeiçoamento ou a audição de (…), arrolada como testemunha na petição inicial – com vista à demonstração de que esta dispunha de fundos para a aquisição do bem imóvel – não configuram atos prescritos cuja omissão possa influir no exame ou na decisão da causa, pelo que não se verifica a nulidade processual arguida.
Acresce que no seu articulado inicial quando a autora alegou que «foi feita uma proposta para aquisição do imóvel dos Réus, no dia 02/07/2024, pela sra. (…), *pelo preço fixado pelos Réus no CMI*, da qual a Autora deu conhecimento aos Réus», ela remeteu para os docs. n.ºs 4 e 3 anexos à petição inicial, os quais consistem, respetivamente:
i. na proposta de aquisição do bem imóvel dos réus feita pela interessada angariada pela autora, e de cujo teor consta que a proponente (…) se propôs pagar o preço do imóvel fixado pelos réus, com capitais próprios e financiamento bancário, este último no montante de € 60.000,00 e a obter junto da (…), dispondo-se ainda a entregar aos recorridos o valor de € 25.500,00 a título de sinal;
ii. num conjunto de *emails* do qual consta um datado de 15/07/2024, dirigido pela Recorrente/autora ao recorrido/co-réu (…), informando que "gostaríamos de saber a vossa posição acerca do negócio combinado e aceite por ambas as partes", mais solicitando que a informassem, no prazo de cinco dias úteis, da posição deles acerca do negócio de venda da casa.
Ora, se considerarmos os documentos juntos com a petição inicial como *parte integrante da mesma* – como assim julgamos que é –, então eles suprem as lacunas de que aquele articulado possa porventura padecer quanto a uma *completude da exposição dos factos (**desde que**, **note-se, apesar dessa falta de completude seja possível identificar o pedido e a causa de pedir, caso contrário estaremos perante uma petição inicial inepta**),* podendo a factualidade que eles revelam ser ponderada pelo tribunal sem o recurso a um prévio despacho de aperfeiçoamento ou a um prévio contraditório das partes.
Em face do exposto, julga-se improcedente a nulidade processual arguida pela apelante, improcedendo este segmento do recurso.

II.4.2.
Erro de julgamento de facto
Neste segmento do seu recurso a apelante requer o **aditamento** ao elenco dos factos provados da seguinte factualidade:
«1. O doc. n.º 4 é uma proposta escrita, datada de 02/07/2024, assinada por (…), em que a mesma declara pretender comprar o imóvel que os Recorridos então pretendiam vender, pelo preço pretendido pelos Recorridos nos termos do contrato de mediação;
2. A referida (…) mais indicava que o pagamento do preço do imóvel seria feito com recurso a capitais próprios e a financiamento bancário a obter junto da "…", sendo o financiamento no montante de € 60.000,00 e o remanescente do preço de € 255.000,00, com recurso a capitais próprios;
3. Mais se dispunha a entregar aos Recorridos € 25.500,00 a título de sinal, montante este que se encontrava dentro dos capitais próprios que declarou deter.
4. Em 02/07/2024, na mesma data da elaboração da proposta por (…), a Recorrente transmitiu aos Recorridos os termos constantes da proposta apresentada por (…), propôs-lhes "Assinatura do contrato promessa na próxima segunda-feira dia 8 na nossa agência (…)" e solicitou-lhes o envio de documentação em falta;
5. Em 15/07/2024, após aguardar 13 dias por uma resposta dos Recorridos, a Recorrente enviou novo *email* informando que ainda aguardava pela "(…) vossa posição acerca do negócio combinado e aceite por ambas as partes", mais conferindo um prazo de cinco dias úteis para celebração imediata de contrato-promessa de compra e venda do imóvel e agendamento do negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária;
6. Em 17/07/2024, estando o contrato de mediação imobiliária plenamente vigente e não existindo qualquer indício de que o negócio visado não se pudesse concretizar por causa não imputável aos Recorridos, os Recorridos enviaram email à Recorrente informando-a de que não pretendiam avançar com o negócio.»
Vejamos se lhe assiste razão.
O **doc. n.º 4 anexo à petição inicial** – que constitui uma *proposta* de aquisição do bem imóvel dos réus – não foi impugnado pelos réus, que se mantiveram numa situação de revelia absoluta. Essa proposta encontra-se assinada em nome de "(…)" e a assinatura nele aposta não foi impugnada. Donde, tal assinatura considera-se verdadeira (cfr. artigo 374.º, n.º 1, do Código

Civil).
À luz do artigo 376.º, n.º 1, do Código Civil, o documento particular cuja autoria seja reconhecida nos termos dos artigos antecedentes (nomeadamente por falta de impugnação da parte contra quem o documento é apresentado) faz *prova plena* quanto às declarações atribuídas ao seu autor, sem prejuízo da arguição e prova da falsidade do documento.
Ora, consta do teor do documento em causa que a proponente (…) se propôs pagar o preço do imóvel fixado pelos réus, com capitais próprios e financiamento bancário, este último no montante de € 60.000,00 e a obter junto da (…), dispondo-se ainda a entregar aos recorridos o valor de € 25.500,00 a título de sinal.
Por conseguinte, será aditada ao elenco dos factos provados a seguinte factualidade:
«*Nos termos da proposta referida em 7, a sra. (…) propôs-se pagar o preço do imóvel fixado pelos réus no contrato de mediação imobiliária, com capitais próprios e financiamento bancário, este no montante de € 60.000,00 e a obter junto da (…), dispondo-se ainda a entregar aos recorridos € 25.500,00 a título de sinal*.»
O **doc. n.º 3 anexo à petição inicial** também não foi impugnado. Dele resulta que, em 15/07/2024, a Recorrente enviou um *email* dirigido ao recorrido (…), informando que "gostaríamos de saber a vossa posição acerca do negócio combinado e aceite por ambas as partes", mais solicitando que a informassem, no prazo de cinco dias úteis, da posição deles acerca do negócio de venda da casa.
O documento em causa revela não apenas que a Autora deu conhecimento aos réus da proposta que recebeu para aquisição do imóvel – facto já julgado provado – mas também que insistiu junto dos segundos por uma resposta deles relativamente à conclusão do negócio.
Em face do exposto, deverá ser aditada ao elenco dos factos provados a seguinte factualidade:
«Em 15/07/2024, a Recorrente enviou um *email* dirigido ao recorrido (…), solicitando que a informassem, no prazo de cinco dias úteis, da posição deles acerca do negócio de venda da casa "combinado e aceite por ambas as partes"».

DECISÃO:
Em face do exposto, defere-se parcialmente a presente impugnação do julgamento de facto determinando o aditamento ao elenco dos factos provados da seguinte factualidade:
«7-A - Nos termos da proposta referida em 7, a sra. (…) propôs-se pagar o preço do imóvel fixado pelos réus no contrato de mediação imobiliária, com capitais próprios e financiamento bancário, este no montante de € 60.000,00 e a obter junto da (…), dispondo-se ainda a entregar aos recorridos € 25.500,00 a título de sinal».
«**7-B - Em 15/07/2024, a Recorrente enviou um *email* dirigido ao recorrido (…), solicitando que a informassem, no prazo de cinco dias úteis, da posição deles acerca do negócio de venda da casa "combinado e aceite por ambas as partes"».**

II.4.2.
Reapreciação da decisão de mérito
A sentença objeto de recurso concluiu não existir o direito à remuneração da autora, ora apelante, na qualidade de mediadora, nos termos do disposto no artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, de 08.03, porque aquela não alegou – e, consequentemente, não provou - um facto que o julgador *a quo* considerou ser *essencial* para a procedência da ação, a saber, que «*o interessado dispunha de fundos que o habilitassem a pagar o preço ou, em alternativa, que disporia dos mesmos aquando da projetada celebração da compra e venda*».
Como já resulta do exposto *supra* (cfr. *supra* II.4.1.) entendemos que não constitui um facto essencial – e como tal que não tinha de ser alegado pela autora na respetiva petição inicial – que *a interessada na aquisição do imóvel dos réus/apelados tinha meios financeiros para a concretização do negócio*. Bastando, ao invés, que a autora tivesse alegado que a interessada angariada pela mediadora aceitou as condições do devedor, aceitação essa reveladora de um interesse efetivo na realização do negócio.
Ora, *in casu* ficou demonstrado que a Autora se obrigou perante os réus a encontrar um destinatário para a realização de negócio jurídico de compra e venda do imóvel melhor identificados nos autos, pelo preço que ficou estipulado no contrato de mediação imobiliária, ou seja, de € 255.000,00 e que a autora/apelante encontrou um interessado na aquisição do bem imóvel dos réus que se dispôs a pagar o preço fixado para tal negócio no contrato de mediação imobiliária e que assinou, inclusive, uma proposta na qual até indicava a forma de obtenção do capital necessário ao pagamento do preço. Por conseguinte, a proposta recebida cumpria o único requisito fixado no contrato de medição imobiliária: **o preço fixado**. Se porventura havia outras condições a que a compra e venda devesse ficar subordinada elas não foram alegadas.
A autora angariou uma interessada que fez uma proposta escrita, por si assinada, aceitando pagar pelo imóvel dos réus o preço fixado no contrato de mediação imobiliária. Não resulta sequer dos autos que a autora tivesse razões para duvidar da seriedade da interessada.
Foram os réus que, já depois de lhes ter sido comunicada a proposta, desistiram do mesmo.

Ora, o cliente da mediadora pode desistir da celebração do contrato, mas não pode deixar de remunerar o mediador, caso se verifiquem as circunstâncias descritas na previsão do artigo 19.º, n.º 2, da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.
Assim, em face do exposto *supra* julgamos que a autora tem direito à remuneração que reivindicou através da presente ação.
A apelação deve, pois, proceder, revogando-se a sentença recorrida, condenando-se, em conformidade, os réus/apelados no pedido contra eles peticionado.

Sumário: (…)

III.
DECISÃO
Em face do exposto, acordam julgar a apelação procedente e, em conformidade, revogam a sentença recorrida, condenando os Réus no pedido.
As custas são da responsabilidade dos apelados.

Registe.
DN.
Évora, 17 de setembro de 2026
Cristina Dá Mesquita
Maria Isabel Calheiros
Maria Domingas Simões

_____
[1] Dispõe o artigo 195.º, n.º 1, do CPC, sob a epígrafe Regras gerais sobre nulidade dos autos, que: «Fora dos casos previstos nos artigos anteriores, a prática de um ato que a lei não admita, bem como a omissão de um ato ou de uma formalidade que a lei prescreva, só produzem nulidade quando a lei o declare ou quando a irregularidade cometida possa influir no exame ou na decisão na causa».
[2] Assim, Lebre de Freitas/Isabel Alexandre, Código de Processo Civil Anotado, Volume 1º, 3ª edição, 2014, pág. 381.
[3] Regime Jurídico da Atividade de Mediação Imobiliária Anotado, 2015, Almedina, pág. 131.
[4] Manual de Mediação Imobiliária, 2019, Almedina, págs. 176 e segts..
[5] Processo n.º 563/13.0T8BVCD.P1, consultável em www.dgsi.pt.
[6] Processo n.º 7439/16.8T8STB.E1.S1, em www.dgsi.pt.